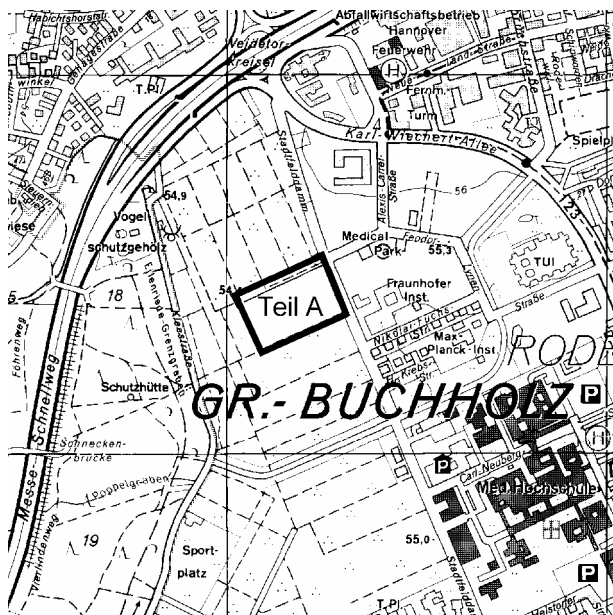


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1065 - Westlich Stadtfelddamm -



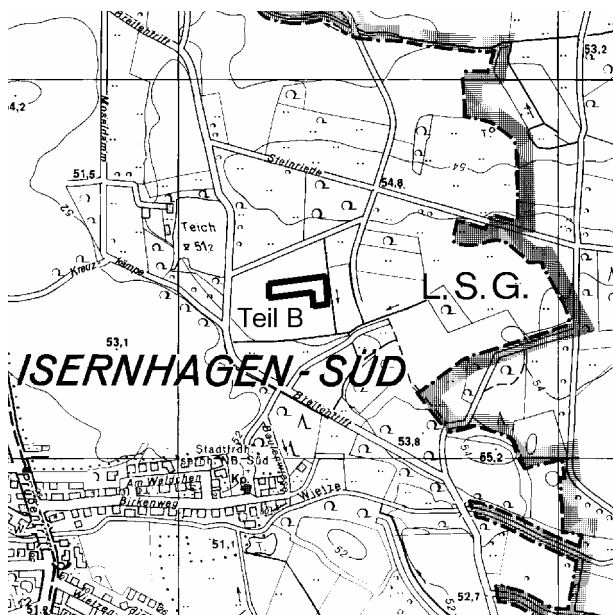
Planteil A

Stadtteil: Groß-Buchholz

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche (Flurstück 5/4 in der Flur 14 der Gemarkung Groß-Buchholz) und den Streitäckergraben (Flurstück 124/2 in der Flur 14 der Gemarkung Groß-Buchholz).

Die Ackerfläche und der Streitäckergraben liegen zwischen den Kleingartenanlagen Edelweiß und Waldfrieden II westlich der Straße Stadtfelddamm gegenüber dem Fraunhofer-Institut.



Planteil B

Stadtteil: Isernhagen - Süd

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst eine ca. 5.570 m² große Teilfläche des Flurstücks 77/1 in der Flur 20 der Gemarkung Isernhagen - Süd.

Das Flurstück liegt östlich des Weges Breitentritt in Höhe der Einmündung des Weges Kreuzkämpe.



Planteil C

Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst einen zehn Meter breiten Streifen des Flurstücks 11 in der Flur 1 der Gemarkung Wettbergen an der Westgrenze des Flurstücks.

Das Flurstück liegt nördlich des Wettberger Baches und westlich von Wettbergen-West (in Höhe des Erich-Lindstaedt-Hofes) am landwirtschaftlichen Weg in Richtung Sportpark Empelde.

Planteil D

Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst einen zehn Meter breiten Streifen des Flurstücks 13/2 in der Flur 1 der Gemarkung Wettbergen an der Westgrenze des Flurstücks.

Das Flurstück liegt nördlich des Wettberger Baches und westlich von Wettbergen-West (in Höhe des Perelsweges) am landwirtschaftlichen Weg in Richtung Sportpark Empelde.

Planteil E

Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst eine ca. 4.810 m² große Teilfläche des Flurstücks 21/3 in der Flur 3 der Gemarkung Wettbergen.

Das Flurstück liegt südlich vom Hirtenbach westlich der Hamelner Chaussee in Höhe der Straße Im Hellerloh.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Nach den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes soll beidseitig des Stadtfelddamms nördlich der Medizinischen Hochschule eine größere, zusammenhängende Sonderbaufläche für Wissenschaft und Forschung entwickelt werden. Östlich des Stadtfelddamms sind in vier Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Sondergebiete geschaffen worden. Diese Flächen sind heute größtenteils bebaut und werden von der Medical Park GmbH und Forschungsinstituten hauptsächlich aus dem Bereich Biotechnologie genutzt. Eine bisher nicht genutzte größere Fläche östlich des Stadtfelddamms hat sich ein ansässiges Institut reservieren lassen, zwei noch freie Flächen sind bereits verkauft, so dass nur noch zwei Flächen frei verfügbar sind. Es kann somit festgestellt werden, dass der Flächenbedarf im Sondergebiet „Medical-Park“ in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen hat, vor allem auch deshalb, weil die vor Ort ansässigen Firmen jetzt ihre Forschungsergebnisse z. B. in Form von pharmazeutischen Produkten gewerblich umsetzen möchten. So möchte ein Biotech-Unternehmen aus dem Medical-Park die Produktion eines neuartigen Arzneimittels aus dem Bereich der Zelltherapie aufnehmen und sucht einen geeigneten Standort im Bereich des Medical-Parks.

Daher ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, um mit der Entwicklung weiterer Sondergebiets-Bauflächen für Wissenschaft und Forschung westlich des Stadtfelddamms zu beginnen. Es bietet sich an, zunächst eine im städtischen Eigentum stehende, ehemalige Ackerfläche hierfür zu nutzen. Die Alternative wäre die Nutzung nördlich angrenzender, noch bewirtschafteter Kleingärten. Die Entwicklung dieser Flächen soll im Interesse der ansässigen Kleingärtner aber erst begonnen werden, wenn sich über die mit dieser Planaufstellung zur Verfügung gestellten Bauflächen weiterer Bedarf abzeichnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in der Nachbarschaft zu Kleingartenanlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und insbesondere die Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Bauland

Das Plangebiet westlich der Straße Stadtfelddamm umfasst eine ehemalige Ackerfläche, die an zwei Seiten von der Kleingartenanlage Edelweiß und an der Nordseite von der Kleingartenanlage Waldfrieden II umgeben ist. An der südlichen und westlichen Plangrenze sind Erschließungswege für die angrenzenden Kleingärten vorhanden. Unmittelbar an der nördlichen Plangrenze verläuft im Plangebiet der Streitäckergraben.

Entsprechend der im Abschnitt 1 der Begründung getroffenen Feststellung, dass der Bedarf an Sondergebietsflächen kontinuierlich steigt, wird die Baulandfläche im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für Wissenschaft und Forschung ausgewiesen. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung dienen. In Anbetracht der angrenzenden Kleingartenanlagen sollen aber nur Einrichtungen zulässig sein, die hinsichtlich ihres Störungsgrades den im Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Gewerbebetrieben entsprechen (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.3 der Begründung).

Im sonstigen Sondergebiet sollen die im § 1, Abs. 2 der textlichen Festsetzungen genannten Einrichtungen und Nutzungen zulässig sein. Der Nutzungskatalog entspricht im wesentlichen dem der östlich angrenzenden Sondergebiete längs der Feodor-Lynen-Straße. Unter Ziffer 5 des Absatzes 2 sollen auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, das entspricht dem in der BauNVO üblichen Personenkreis vergleichbarer Baugebiete. In der Ziffer 8 entfällt bei den zulässigen Nutzungen zur gewerblichen Verwertung der Forschungsergebnisse die bislang in den Sondergebieten an der Feodor-Lynen-Straße getroffene einschränkende Regelung, dass hierbei die wissenschaftlichen und forschenden Tätigkeiten überwiegen müssen. Eine Beibehaltung dieser Regelung könnte u. U. zum einen dazu führen, dass eine bisher im Medical-Park forschende Firma zwecks gewerblicher Umsetzung ihres Forschungsergebnisses nicht im Plangebiet angesiedelt werden kann, wenn die wissenschaftliche und forschende Tätigkeit absehbar nicht überwiegt und die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ggf. auch nicht nach Ziffer 9 genehmigt werden könnte. Zum anderen kann es passieren, dass eine angesiedelte Firma bei entsprechender Expansion im gewerblichen Bereich letztendlich planungsrechtlich nicht mehr gesichert wäre, sondern für sie lediglich die Regeln des Bestandsschutzes gelten würden. In der Ziffer 9 wird die zweite Voraussetzung, unter der Betriebe zur Herstellung von Produkten und Geräten, soweit ein räumlich-sachlicher Zusammenhang mit der Medizinischen Hochschule oder den Forschungsinstituten besteht, genehmigt werden können, jetzt im Interesse der Rechtsklarheit eindeutiger formuliert. Statt wie bisher „wenn von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“ soll jetzt hinsichtlich des Störungsgrades Bezug auf die in einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe genommen werden.

Da das sonstige Sondergebiet durch die getroffene Einschränkung schalltechnisch die Qualität eines Mischgebietes aufweist, in dem regelmäßig auch das Wohnen zulässig wäre, wird keine

Notwendigkeit gesehen, weitergehende Festsetzungen schallschutztechnischer Art hinsichtlich möglicher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu treffen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Ausnutzung der östlich angrenzenden Sondergebiete. Allerdings werden wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Kleingärten nur maximal drei Vollgeschosse zugelassen, eines weniger als auf der anderen Seite des Stadtfelddamms. Die in der BauNVO empfohlenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl wie für die Geschossflächenzahl werden nicht erreicht. Mit der im Sondergebiet festgesetzten Baugrenze wird sichergestellt, dass die künftigen Gebäude einen ausreichenden Abstand zu den Kleingärten einhalten.

Die folgenden „Grün“ - Festsetzungen bewirken eine Eingrünung des Baugebietes, eine Gliederung und Auflockerung der zulässigen Baumasse, eine Verhinderung einer durchgängigen Versiegelung und somit einen positiven Beitrag zur Gestaltung des künftigen Stadtbildes in diesem Bereich bzw. einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Kleingartenanlagen.

Mindestens 20 % der Flächen der Baugrundstücke im sonstigen Sondergebiet sind mit einer bestimmten Pflanzdichte zu begrünen (siehe hierzu den § 2 der textlichen Festsetzungen). Hierauf anzurechnen sind die anzupflanzenden Bäume zur Gliederung der offenen Stellplatzanlagen (siehe unten). Diese Festsetzung trägt gleichzeitig dazu bei, den durch die Festsetzung eines Sondergebietes vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.2 der Begründung).

Im Plangebiet sind die Dachflächen, die eine Dachneigung von weniger als 20 Grad aufweisen, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrüpfungspflicht können zugelassen werden, wenn sie im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, wie z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation technischer Anlagen, bzw. sie zu einem wirtschaftlich und technisch unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weit spannenden Hallen in leichter Bauweise). In diesen Ausnahmefällen sind bei Dächern von weniger als 20° Dachneigung mindestens 25 Prozent der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.

Die offenen Stellplatzanlagen in den Baugebieten sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils vier hergestellte Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften notwendigen Einstellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken realisiert werden.

2.2 Verkehr

Zur Erschließung des Plangebietes soll eine Stichstraße gebaut werden, die über den Stadtfelddamm an die Feodor-Lynen-Straße angebunden wird. Der Bebauungsplan weist für die Stichstraße eine entsprechende Verkehrsfläche aus, die so bemessen ist, dass auch öffentliche Parkplätze im Straßenraum untergebracht werden können. Die an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes zur Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlagen vorhandenen Wege bleiben erhalten (siehe hierzu auch den Abschnitt 2.4 der Begründung).

In ca. 500 Meter Entfernung vom Plangebiet wird die Haltestelle Neue-Land-Straße an der Karl-Wiechert-Allee von Buslinien bedient, die jeweils in beiden Fahrtrichtungen Anschluss an die Stadtbahn haben.

2.3 Gewässer

An der nördlichen Plangrenze fließt der Streitäckergraben, ein Gewässer III. Ordnung, der als Vorfluter erhalten werden muss. Der Streitäckergraben soll naturnah ausgebaut werden, der Bebauungsplan sieht dafür eine entsprechende Fläche vor. Der Ausbau des Streitäckergrabens bedarf eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens nach dem Nds. Wasser-gesetz.

2.4 Grünfläche

An der südlichen Plangrenze befindet sich auf dem städtischen Grundstück ein Weg, der einerseits zur Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlagen beiträgt und andererseits zusammen mit sich anschließenden Gemeinschaftswegen eine Anbindung an die Eilenriede schafft. An der westlichen Plangrenze ist ebenfalls ein Weg vorhanden, der die angrenzenden Kleingärten an den zuvor genannten Weg anbindet. Der Weg im Westen liegt zum Teil auf dem städtischen Grundstück. Diese für die Erschließung notwendigen Wege sollen erhalten werden und werden entsprechend der in den angrenzenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

2.5 Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Verwirklichung der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in vollem Umfang kompensiert werden soll. Durch die im Sondergebiet vorgesehene Minimierungsmaßnahme kann der Eingriff nicht vollständig kompensiert werden, so dass Ausgleich außerhalb geschaffen werden muss. Im Plangebiet selbst oder in der Umgebung stehen dafür keine Flächen zur Verfügung, so dass der weit überwiegende Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in den Stadtteilen Isernhagen-Süd und Wettbergen vorgenommen werden soll. In den Planteilen B bis E werden dafür Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die dort vorgesehenen Maßnahmen sind im Abschnitt 4.2 der Begründung beschrieben.

3. Versorgung

Zur Versorgung des Gebietes müssen die erforderlichen Leitungen und Kanäle noch eingebaut werden, dafür steht die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße zur Verfügung. Im Stadtfelddamm verläuft eine Fernwärmeleitung, so dass grundsätzlich ein Anschluss der künftigen Baugrundstücke an das Fernwärmenetz möglich ist (siehe hierzu den Abschnitt 4.4 der Begründung).

Das Gelände des Plangebietes fällt von Osten nach Westen ab. Aufgrund dieser topografischen Verhältnisse ist es erforderlich, dass für den Bau des Regenwasserkanals, der an einen vorhandenen Kanal im Stadtfelddamm angeschlossen werden muss, zur Erzeugung eines ausreichenden Gefälles die geplante Stichstraße auf ein bestimmtes Niveau gebracht wird. Das heißt, es ist eine Geländeaufschüttung für den Bau der Straße notwendig. Da die gesamte Oberflächenentwässerung an diesen Regenwasserkanal anzuschließen ist, bedeutet das eine Geländeaufschüttung für die gesamte Fläche des Sondergebietes. Die Oberflächenentwässerung der bei der Aufschüttung entstehenden Böschungen erfolgt über kleine Mulden direkt in den Streitackergraben.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet gilt für Grundstücke über 2.000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 60 l/s ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Vorbemerkung

Mit der Planaufstellung wird planungsrechtlich keine Grundfläche ermöglicht, für die eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich wäre.

4.2 Naturschutz

Der größte Teil des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich genutzt. Der im Planungsgebiet offen geführte Streitäckergraben weist beiderseits Baumbestand auf. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet gering. Aufgrund geringer Deckschichten ist allerdings auch das Schutzpotential für das Grundwasser gering. Von Bedeutung ist die Fläche für die Kaltluftproduktion.

Bei Verwirklichung der Planung ist mit einer großen Versiegelung belebten Bodens zu rechnen. Bedingt durch die geringe Deckschichtenmächtigkeit besteht außerdem vor allem während der Bauphase ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser.

Durch die neuen Baurechte sind also Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. An der Festsetzung des Sondergebietes soll aber festgehalten werden, da es sich um geeignete Flächen für Wissenschaft und Forschung in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehender Sondergebiete handelt und es sich in den letzten Jahren gezeigt hat, dass der Flächenbedarf im Wissenschafts- und Forschungsbereich kontinuierlich steigt.

Der zu erwartende Eingriff soll daher hingenommen und entsprechend dem in Hannover praktizierten Grundsatz, entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst in vollem Umfang auszugleichen, kompensiert werden. Ein vollständiger Ausgleich ist sowohl tatsächlich als auch rechtlich ohne größere Probleme zu leisten. Minimiert wird der Eingriff dadurch, dass mind. 20 % der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke mit einer bestimmten Pflanzdichte zu begrünen ist (siehe § 4 der Textlichen Festsetzungen). Mit der genannten Minimierungsmaßnahme kann kein vollständiger Ausgleich im eigentlichen Eingriffsgebiet erreicht werden.

Zur gewünschten Vollkompensation ist es deshalb erforderlich, dass die noch fehlende Kompensation außerhalb des Planteiles A in den Stadtteilen Isernhagen - Süd und Wettbergen vorgenommen wird. Auf der Fläche des Planteiles B wird zu 65 % intensiv genutztes Grünland in extensiv genutztes Grünland und zu 35 % Acker in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Diese Maßnahme im Stadtteil Isernhagen - Süd ist bereits weitestgehend umgesetzt. Die Maßnahme selbst war bereits auf dem so genannten Öko-Konto verbucht (siehe hierzu die Drucksache Nr. 1116/2002 N1), so dass mit den jetzt für den Planteil B getroffenen Festsetzungen eine Zuordnung erfolgt, um die Maßnahme nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover abrechnen zu können. Auf den Flächen der Planteile C bis E im Stadtteil Wettbergen soll die Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln feldgehölzartig erfolgen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich können die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe kompensiert werden.

Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus der Anlage zu der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover. Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich in den Planteilen B bis E werden zu 84,4 % dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bauland, in dem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, und zu 15,6 % der durch Planzeichen gezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche, in der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich. Auch die beabsichtigte Aufschüttung des Geländes ändert daran nichts. Durch die Aufschüttung des Geländes kann aber das in der gutachtlichen Stellungnahme (siehe oben sowie die Anlage 3 zur Drucksache) benannte Verschmutzungsrisiko des Grundwassers verringert werden.

Die im Plangebiet festgesetzte Dachbegrünungspflicht bildet neben der positiven Auswirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild auch einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Hierdurch können die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden, Niederschlagswasser kann gespeichert werden und es entstehen Standorte für zahl-

reiche Pflanzen und Tiere. Auch die Gliederung der Stellplatzanlagen durch ein Baumraster wirkt sich positiv auf das Stadt- und Landschaftsbild und auf das Kleinklima aus.

4.3 Nachbarschaft von Kleingärten und Sondergebiet

Durch die im § 1 der textlichen Festsetzungen getroffene Einschränkung sind im sonstigen Sondergebiet nur Einrichtungen und Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störungsgrades denen im Mischgebiet entsprechen. An ein so definiertes sonstiges Sondergebiet kann ohne Einschränkungen ein allgemeines Wohngebiet grenzen, da es sich in diesem Fall um die nach der BauNVO klassische Abstufung allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet handelt. Es ist nach der DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Maßstab darstellt, wünschenswert, in Kleingartenanlagen einen schalltechnischen Orientierungswert analog eines allgemeinen Wohngebietes einzuhalten. Mit der getroffenen schalltechnischen Einschränkung für das sonstige Sondergebiet wird den angrenzenden Kleingärten sozusagen automatisch der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugewiesen. Da eine Schutzbedürftigkeit der Kleingärten nur für den Tageszeitraum besteht, wäre auch ein Mehrschichten-Betrieb im sonstigen Sondergebiet nachbarschaftsverträglich.

4.4 Klima und Energie

Der Senkung des Energieverbrauches kommt in der heutigen Zeit im Hinblick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Besondere städtebauliche Gründe wie z. B. enge Talagen sind in Groß-Buchholz nicht gegeben, die planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Nichtverwendung oder Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe rechtfertigen würden.

Östlich des Plangebietes am Stadtfelddamm ist eine Fernwärmeleitung vorhanden. Von daher ist es grundsätzlich möglich, mit einem von dort abgehenden Stich das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen.

Beim Verkauf der städtischen Grundstücksflächen wird im Grundstückskaufvertrag eine Regelung hinsichtlich der im Plangebiet anzustrebenden Niedrigenergiebauweise sowie eines Anschlusses an das Fernwärmenetz, soweit dieser zu Konditionen angeboten wird, die nicht ungünstiger als im übrigen Stadtgebiet sind, aufgenommen.

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Aus dem Verdachtsflächenkataster gibt es für das Plangebiet keine Hinweise auf eine Altlastenverdachtsfläche. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist die Verdachtsfläche 4361 (Labor auf dem Grundstück Nikolai-Fuchs-Straße 1) bekannt. Eine durchgeführte Minirecherche ergab keine Hinweise auf eventuell vorhandene Kontaminationen. Aufgrund der beabsichtigten, wenig sensiblen Nutzung innerhalb des Plangebietes besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Der nordöstlich des Plangebietes bekannte Einzelfall 466 ist für das Plangebiet nicht relevant.

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die alliierten Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg Bombeneinschläge im Planteil A auf. Daher ist zu befürchten, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen. In den übrigen Planteilen sind auf den Luftbildern keine Bombeneinschläge erkennbar. Unmittelbar westlich des Plangebietes Teil E befindet sich ein Splittergraben einer ehemaligen Flakstellung.

5. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen - nachrichtliche Angaben -

Der Planteil B liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Obere Wietze. Die Planteile C, D und E liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hirtenbach - Wettberger Holz“.

6. Städtebauliche Maßnahmen - Umlegung

Zur Sicherung der Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke hat der Rat mit Beschluss vom 23.06.1965 für den Bereich „Roderbruch“ die Umlegung angeordnet. Der Planteil A liegt innerhalb dieses Umlegungsgebietes.

7. Kosten für die Stadt

Die Flächen des Plangebietes befinden sich insgesamt im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover.

Der Ausbau der Stichstraße einschließlich Oberflächenentwässerung, Beleuchtung und Verkehrsgrün wird Kosten in Höhe von ca. 362.000 € verursachen, der von der Stadt aufzubringende Anteil beträgt nach Abzug der zu erwartenden Erschließungsbeiträge ca. 36.000 €.

Für die zu bauenden Entwässerungsrichtungen einschließlich des naturnahen Ausbaues des Streitäckergrabens sind ca. 169.000 € erforderlich. Ca. 35.000 € davon sind für die Oberflächenentwässerung im Ansatz für die Stichstraße enthalten, die über die zu zahlenden Erschließungsbeiträge abgerechnet werden können. Die restlichen Ausgaben sind durch zu erwartenden Einnahmen an Abwasserbeiträgen gedeckt.

Die entstehenden Kosten der aus entwässerungstechnischen Gründen erforderlichen Geländeaufschüttung im Planteil A betragen ca. 445.000 €. Abgesehen von dem Anteil, der voraussichtlich durch die Herstellung der Stichstraße entsteht und daher über die Erschließungsbeiträge abgerechnet werden kann, mindern diese durch die Aufschüttung entstehenden Kosten die Verkaufserlöse der Grundstücksverkäufe und gehen somit zu Lasten des allgemeinen Haushaltes. Die Schätzung der anteiligen Einnahmen an Erschließungsbeiträgen für die Geländeaufschüttung ist zur Zeit nicht möglich, da sie von Faktoren abhängig ist, die erst nach der Detailplanung bekannt sind.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen in den Planteilen C bis E sind ca. 50.000 € aufzubringen. Diese Kosten sind durch die zu erwartenden Einnahmen nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB gedeckt. Über die zuletzt genannte Satzung erfolgt auch die Abrechnung der Herstellungskosten für die Ausgleichsmaßnahme im Planteil B, die bereits weitestgehend umgesetzt ist, und der Bereitstellungskosten für die Grundstücksflächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen in den Planteilen B bis E vorgesehen sind und die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden.

Die Finanzierung der Ausnahmen kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2004

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes
am . . . zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 23.02.2004